

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BARWICE NA LATA 2026 - 2030**



Barwice, styczeń 2026 r.

Rozdział 1. WPROWADZENIE

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice w latach 2026 - 2030.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Ilekoć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Barwice;
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Barwic;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice na lata 2026 – 2030;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Barwice,
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 7) zarządzaniu nieruchomością – należy przez to rozumieć działalność zawodową wykonywaną przez zarządcę na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość;
- 7) zarządcy nieruchomości – należy przez to rozumieć „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” Sp. z o.o. z siedzibą w Barwicach.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 z późn. zm.),
2. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),
3. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
4. ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679),
5. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
6. ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.),
7. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Gmina wykonuje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy lub w inny sposób np. przez tworzenie warunków inwestycji mieszkaniowych, współpracę z innymi podmiotami realizującymi budownictwo.

Przy deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale mieszkalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń o odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję czy też przez konieczność wykwaterowania osób z budynków przeznaczonych do rozbiórki Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Na zasób mieszkaniowy Gminy Barwice objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach należących do różnych podmiotów : Gminy, osób prywatnych i wspólnot mieszkaniowych.

Gmina Barwice według stanu na dzień 1 stycznia 2025 r. dysponowała 142 lokalami mieszkalnymi. Na dzień 1 października 2025 r. Gmina Barwice dysponuje 139 lokalami mieszkalnymi.

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawiają poniższe tabele :

Tabela nr 1. Nieruchomości z zasobu Gminy Barwice położone na terenie miasta

ul.	Wojska Polskiego 47/1	29,4	m ²
ul.	Wojska Polskiego 47/1a	34,3	m ²
ul.	Wojska Polskiego 59/1	48,5	m ²
ul.	Zwycięzców 1/2	112,6	m ²
ul.	Zwycięzców 1/4	11,7	m ²
ul.	Zwycięzców 14/a/7	50,7	m ²
ul.	Zwycięzców 2/4	42,5	m ²
ul.	Zwycięzców 7/6	49,05	m ²
ul.	Zwycięzców 8/1	22,6	m ²
ul.	Zwycięzców 8/3	36,8	m ²
ul.	Zwycięzców 8/5	56,1	m ²
ul.	Zwycięzców 8/6	30,8	m ²
ul.	Zwycięzców 9a/1	48	m ²

ul.	Zwycięzców 14/B/8	27,4	m ²
ul.	Wojska Polskiego 35/2	45,7	m ²
ul.	Zwycięzców 24/4	58,31	m ²
ul.	Wojska Polskiego 24a/4	36,9	m ²
ul.	Wojska Polskiego 24a/3	45,2	m ²
ul.	Zwycięzców 17/1	66,5	m ²
ul.	1000-lecia 45/4	57,6	m ²
ul.	1000-lecia 45/7	25,8	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 6/3	45,8	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 7/2	39,74	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 11/1	40,5	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 12/1	50,48	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 12/2	80,57	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 12/3	18,31	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 15/1	51,25	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 15/2	40	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 15/3	40,02	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 15/4	67,45	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 20/3	57,6	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 29/2	53	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 29/3	44,2	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 29/4	53	m ²
ul.	Wojska Polskiego 39/4	43,50	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 38/2	62,28	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 40/3	51,9	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 46/1	50,4	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 46/4	20,9	m ²
ul.	Bolesława Chrobrego 46/5	64,7	m ²
ul.	Czaplinecka 11/1	50,6	m ²
ul.	Czaplinecka 11/2	49,9	m ²
ul.	Czaplinecka 11/3	50	m ²
ul.	Czaplinecka 11/6	71	m ²
ul.	Czaplinecka 11/8	51,2	m ²
ul.	Wojska Polskiego 9/1	75,6	m ²
ul.	Wojska Polskiego 10/2	76,3	m ²
ul.	Wojska Polskiego 10/3	13	m ²
ul.	Wojska Polskiego 12/8	60,5	m ²
ul.	Kościuszki 12/2	36,42	m ²
ul.	Spokojna 5/3	36,5	m ²
ul.	Wojska Polskiego 24a/1	43,3	m ²
ul.	Wojska Polskiego 24a/2	33,8	m ²
ul.	Szkołna 5/4	45	m ²
ul.	Dworcowa 5/4	27	m ²
ul.	Czaplinecka 11/7	35,8	m ²
ul.	Dworcowa 5/5	35,80	m ²

ul.	Kościuszki 10/5	64,65	m ²
ul.	Kościuszki 12/1	44,45	m ²
ul.	Kościuszki 12/3	20,38	m ²
ul.	Kościuszki 12/4	48,96	m ²
ul.	Łąkowa 3/A/8	24,1	m ²
ul.	Łąkowa 3/B/1	36,7	m ²
ul.	Plac Wolności 5/4	31,1	m ²
ul.	Plac Wolności 6/3	67,6	m ²
ul.	Plac Wolności 10/4	44,2	m ²
ul.	Plac Wolności 15/6	36,4	m ²
ul.	Plac Wolności 16/5	41,8	m ²
ul.	Polna 1/3	49,1	m ²
ul.	Polna 7/2	39,2	m ²
ul.	Pomorska 5/1	43,4	m ²
ul.	Spokojna 5/2	38,7	m ²
ul.	Wiejska 12/3	39,9	m ²
ul.	Wiejska 12/4a	11	m ²
ul.	Wiejska 12/6	34,7	m ²
ul.	Wojska Polskiego 2/4	52,7	m ²
ul.	Wojska Polskiego 4/2	43,21	m ²
ul.	Wojska Polskiego 4/3	77,69	m ²
ul.	Wojska Polskiego 8/3	47,73	m ²
ul.	Zwycięzców 17/3	55,3	m ²
ul.	Zwycięzców 18/1	75,3	m ²
ul.	Zwycięzców 18/2	70,4	m ²
ul.	Zwycięzców 18/3	50,8	m ²
ul.	Wojska Polskiego 13/1	39,7	m ²
ul.	Wojska Polskiego 13/2	70,9	m ²
ul.	Wojska Polskiego 13/3	53,8	m ²
ul.	Wojska Polskiego 17/2	45,2	m ²
ul.	Wojska Polskiego 17/3	40	m ²
ul.	Wojska Polskiego 20/3	55	m ²
ul.	Wojska Polskiego 20/4	23,9	m ²
ul.	Wojska Polskiego 20/6	32,9	m ²
ul.	Wojska Polskiego 23/2	51,1	m ²
ul.	Wojska Polskiego 23/3	60,4	m ²
ul.	Wojska Polskiego 23/5	65,6	m ²
ul.	Wojska Polskiego 23/6	39,5	m ²
ul.	Dworcowa 2/2	68,6	m ²
ul.	Dworcowa 2/1	68,3	m ²
ul.	Wojska Polskiego 25/4	65,6	m ²
ul.	Wojska Polskiego 31/5	39	m ²
ul.	Wojska Polskiego 35/1	34,1	m ²
ul.	Wojska Polskiego 45/2	40	m ²
ul.	Wojska Polskiego 35/4	43,50	m ²

ul.	Zwycięzców 18/4	56,8	m ²
ul.	Zwycięzców 19/6	31,9	m ²
ul.	Zwycięzców 24/3	53,97	m ²
ul.	Zwycięzców 27/2	76,6	m ²

Tabela nr 2. Nieruchomości z zasobu Gminy Barwice położone na terenach wiejskich

Przybkowo 18/1	54,48	m ²
Gąski 2	156,27	m ²
Stary Chwalim 42/3	57,4	m ²
Stary Chwalim 42/4	54,4	m ²
Stary Chwalim 47/1	100,1	m ²
Stary Chwalim 47/3	30,3	m ²
Stary Chwalim 55/13	35	m ²
Stary Chwalim 98/2	48,53	m ²
Stary Chwalim 115/1	54	m ²
Stary Chwalim 115/2	53,5	m ²
Stary Chwalim 115/4	54,3	m ²
Stary Chwalim 115a/2	62,5	m ²
Sulikowo 11	67,8	m ²
Sulikowo 23/3	49,1	m ²
Trzemienko 1/1	35,1	m ²
Trzemienko 1/3	55,7	m ²
Trzemienko 1/4	44,40	m ²
Wiele 10	66,58	m ²
Przybkowo 1/1	41,38	m ²
Chwalimki 13/4	51,2	m ²
Borzęcino 1/1	46,11	m ²
Chwalimki 4/2	55,4	m ²
Chwalimki 13/1	50,1	m ²
Gonne Małe 2a/18	79,7	m ²
Liniec 2/2	55,2	m ²
Liniec 3/1	50,4	m ²
Liniec 3/2	50,2	m ²
Łeknica 36/1	81,08	m ²
Łeknica 36/3	44,98	m ²
Łeknica 36/5	46,27	m ²
Ostrowąsy 39/1	44,81	m ²
Przybkowo 14/7	85,7	m ²

W mieszkaniowym zasobie Gminy zdecydowana większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach przedwojennych (jest to grupa od 50 do 100 lat).

W okresie objętym Programem jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych. Inwestycja obejmuje budowę 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń

budowlanych i zagospodarowaniem terenu, na działce nr 17/6, 17/7 obręb 02 w Barwicach o pow. działki 3818 m².

W ramach pierwszego etapu inwestycji realizowane będą budynki mieszkalne jednorodzinne z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej. Budynki dwukondygnacyjne zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej w części podziemnej – ściany fundamentowe betonowe oparte na żelbetowych ławach fundamentowych, w części nadziemnej w konstrukcji drewnianej szkieletowej modułowej, z dachem płaskim.

W budynku zaprojektowano mieszkania o różnorodnych metrażach o pow. od 49,38 do 54,96 m². Łącznie dostępnych będzie 10 lokali mieszkalnych o całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań 521,7 m².

Na terenie inwestycji przewidziano 30 stanowisk postojowych w tym 3 dla osób niepełnosprawnych. Na potrzeby budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi przewidziano 10 stanowisk postojowych.

W ramach drugiego etapu inwestycja obejmie budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych i zagospodarowaniem terenu (wiata śmietnikowa, gazowa pompa ciepła) oraz budowa : stanowisk postojowych i parkingu, ciągów pieszych i pieszo-jezdných i instalacji oświetlenia terenu dla części związanej z obsługą budynku mieszkalnego wielorodzinnego – część działki nr 17/6 w obrębie 02 Barwice. Drugi etap inwestycji przewiduje wybudowanie 18-stu lokali mieszkalnych.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach Programu przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 3.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	138	148	148	157	166
Pow. użytkowa w m ²	7419,69	7941,39	7941,39	8415,94	8890,48

Stan na 01.01.2026 r.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach Programu :

Stan techniczny budynków oceniany jest przede wszystkim na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonywanego w ramach obowiązku wynikającego z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.). Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające w szczególności na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków, a także coroczne kontrole dotyczące w szczególności stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji, wyposażenia, przeprowadzonych remontów.

Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Barwice :

1) Stan techniczny budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy zależy od kilku czynników:

- a) wieku: mieszkania stanowiące własność Gminy usytuowane są w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945. Są to więc obiekty mocno wyeksploatowane, wymagające remontów oraz modernizacji,
- b) konstrukcji: budynki mieszkalne w zasobie Gminy w przeważającej większości wybudowane są z cegły, stropy drewniane, konstrukcje dachu drewniane, dachy pokryte dachówką,
- c) wyposażenia: w ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełno standardowe, jak również lokale o obniżonym standardzie.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Barwice będzie ulegał zmianie z powodu występowania następujących zjawisk :

1. sukcesywna sprzedaż lokali,
2. budowanie nowych lokali mieszkalnych,
3. rozbiórki budynków ze względu na ich zły stan techniczny.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- a) wiek budynków;
- b) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- c) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu Gminy. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego, będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela, tak aby ich stan techniczny nie ulegał pogorszeniu.

Rodzaje prac inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych w mieszkaniowym zasobie Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5.

w zł.

Lp.	Rodzaje prac inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
I.	REMONTY					
1.	<u>Remont budynków mieszk.</u>					
	- Bolesława Chrobrego 15		200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	
2.	- Ostrowąsy 39/1	300.000 zł				
3.	<u>Remont dachu budynku / wymiana pokrycia, przemurowanie kominów, wymiana blacharki /</u>					
	- Borzęcino 1				60.000 zł	60.000 zł
	- T. Kościuszki 12			100.000 zł	50.000 zł	150.000 zł
	- Wojska Polskiego 24 A		50.000 zł			
	- Bolesława Chrobrego 38		20.000 zł		80.000 zł	
	- Stary Chwalim 47		60.000 zł			
	- Zwycięzców 24		150.000 zł			
	- Wojska Polskiego 17		150.000 zł			
	- Wojska Polskiego 20			180.000 zł		
	- Wojska Polskiego 23				180.000 zł	
	- Zwycięzców 1			120.000 zł		
	- Zwycięzców 2				150.000 zł	
4.	<u>Docieplenie budynku</u>					
	- Bol. Chrobrego 12		80.000 zł			70.000 zł
	- Kościuszki 12		30.000 zł	20.000 zł		130.000 zł

	- Inne we W M N		300.000 zł	300.000 zł	300.000 zł	400.000 zł
5.	<u>Malowanie klatek schodowych</u>					
	- Bol. Chrobrego 12		50.000 zł			
	- Woj. Polskiego 25					
	- Zwycięzców 18		70.000 zł			
	- Wiele 10	20.000 zł			30.000 zł	
	- Borzęcino 1	10.000 zł		20.000 zł		
	- Bolesława Chrobrego 38		50.000 zł			
	- Trzemiętko 1	20.000 zł			20.000 zł	
	- Zwycięzców 1			60.000 zł		
	- Zwycięzców 2			40.000 zł		
	- Zwycięzców 24			40.000 zł		
	- Wojska Polskiego 13				70.000 zł	
	- Wojska Polskiego 17				50.000 zł	
	- Wojska Polskiego 20					70.000 zł
	- Wojska Polskiego 23					70.000 zł
	- Wojska Polskiego 25					80.000 zł
6.	<u>Malowanie i remont elewacji</u>					
	- T. Kościuszki 12		150.000 zł			
	- Wojska Polskiego 24 A	30.000 zł		50.000 zł		
	- Zwycięzców 1	20.000 zł	30.000 zł			30.000 zł
	- Zwycięzców 18					100.000 zł
	- Wojska Polskiego 13		90.000 zł			
	- Wojska Polskiego 17			90.000 zł		
	- Wojska Polskiego 20			90.000 zł		
	- Wojska Polskiego 23		90.000 zł			
	- Wojska Polskiego 25					100.000 zł
	- Wojska Polskiego 35				80.000 zł	
	- Wiele 10					50.000 zł
	- Bolesława Chrobrego 12			70.000 zł		
	- Bolesława Chrobrego 29		30.000 zł			

	- Trzemiętko 1					60.000 zł
	- Stary Chwałim 42/3, 42/4 (udział Gminy)	25.000 zł				
7.	<u>Przemurowanie kominów, montaż wkładów kominowych</u>					
8.	- Bol. Chrobrego 12	10.000 zł			10.000 zł	10.000 zł
	<u>Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej</u>					
	- Kościuszki 12			20.000 zł		
	- Bolesława Chrobrego 15		20.000 zł			
	- Woj. Polskiego 24 A			10.000 zł	10.000 zł	
	- Zwycięzców 18		20.000 zł			
	- Borzęcino 1			10.000 zł		
	- Bolesława Chrobrego 12				10.000 zł	
	- Bolesława Chrobrego 38		10.000 zł			
9.	- Stary Chwałim 47	5.000 zł				10.000 zł
	- Trzemiętko 1					20.000 zł
	- Zwycięzców 1	10.000 zł	10.000 zł			
	- Zwycięzców 2	10.000 zł		10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł
	- Zwycięzców 24		20.000 zł			
	- Wojska Polskiego 13			30.000 zł		
	- Wojska Polskiego 17			30.000 zł		
	<u>Wymian rynien i rur spustowych</u>					
	- Przybkowo 14	7.000 zł			6.000 zł	
10.	<u>Remont podłogi drewnianej i betonowej na strychu</u>					
	- Wojska Polskiego 17	10.000 zł				

	- Wojska Polskiego 20	10.000 zł				
	- Wojska Polskiego 24 A		20.000 zł			
	- Wojska Polskiego 35		15.000 zł			
	- Bolesława Chrobrego 38			20.000 zł		
	- Czaplinecka 11	8.000 zł	5.000 zł			
	- Zwycięzców 24		15.000 zł			
11.	<u>Wymiana instalacji C.O.</u> - T. Kościuszki 10/5			30.000 zł		
	- Plac Wolności 15/6		30.000 zł			
	- Plac Wolności 16/5					30.000 zł
	- Bolesława Chrobrego 29/4			5.000 zł	10.000 zł	
	- Inne w Zasobach W M N		100.000 zł	120.000 zł	150.000 zł	180.000 zł
12.	<u>Przestawienie pieców, i rozbiórka pieców, wymiana kuchni – 4 szt. rocznie.</u>	12.000 zł	28.000 zł	36.000 zł	42.000 zł	50.000 zł
13.	<u>Odtworzenie dokumentacji technicznej, ekspertyzy i projekty budowlane.</u> - Bolesława Chrobrego 15 zlecić wykonanie dokumentacji technicznej na remont generalny budynku	7.000 zł				
	- dokumentacje na ogrzewanie gazowe (4 szt.)	6.000 zł	7.000 zł	8.000 zł	13.000 zł	15.000 zł
	- opracowanie dokumentacji technicznych i innych	5.000 zł	10.000 zł	12.000 zł	15.000 zł	18.000 zł
	Roboty remontowe OGÓŁEM	525.000 zł	1.910.000 zł	1.721.000 zł	1.546.000 zł	1.713.000 zł

Dane uzyskane od Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o w Barwicach oraz dane Urzędu Miejskiego w Barwicach

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie, realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz o zasady określone w aktach prawa miejscowego :

1. Uchwała Nr XXIX/212/13 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem Gminy (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r., poz. 2422),

2. Uchwała Nr XXII/160/2020 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 19 sierpnia 2020 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 2020 r. poz. 4269) bez § 7 ust. 3 (skreślony).

W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy dotychczasowym najemcom udzielając bonifikat od ceny sprzedaży, zgodnie z przywołaną wyżej Uchwałą Nr XXII/160/2020 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 19 sierpnia 2020 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych, w ilości opartej o złożone i zweryfikowane wnioski najemców.

Biorąc pod uwagę dotychczasową (w poprzednich latach) ilość wniosków o wykup lokali mieszkalnych będących własnością Gminy należy założyć, że w okresie objętym Programem planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiać się będzie następująco

Tabela nr 6.

Zakres	Przeznaczonych do sprzedaży ogółem	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	15	3	3	3	3	3

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

W okresie objętym Programem polityka czynszowa zmierzać będzie do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z wpływami z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, tak aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

Gmina będzie więc dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Dążąc do urealnienia stawek czynszu na poziomie umożliwiającym osiągnięcie środków finansowych na ich utrzymanie w stanie niepogorszonym i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie maksymalnie do 3% wartości odtworzeniowej, regulacja stawek czynszu odbywać się będzie nie rzadziej niż raz w roku na bazie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa zachodniopomorskiego) na okres od 1 kwietnia do 30 września danego roku ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego. Uwzględniając obecną sytuację ekonomiczno-gospodarczą, ustala się, że do końca okresu obowiązywania programu stawka bazowa czynszu osiągnie poziom maksymalnie 2,0% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Stawka czynszu odtworzeniowego (miesięcznego) obliczana będzie według wzoru :

$$S = \frac{W_o \times r}{12}$$

gdzie:

- **S** – miesięczna stawka czynszu odtworzeniowego (zł/m²/m-c),
- **W_o** – wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (zł/m²),
- **r** – roczna stopa procentowa określająca udział czynszu w wartości odtworzeniowej (wyrażona w %),
- **12** – liczba miesięcy w roku.

Prognozuje się coroczny wzrost stawki czynszu o co najmniej 0,1% wskaźnika odtworzeniowego w stosunku do roku poprzedniego, przy założeniu, że w ostatnim roku obowiązywania programu stawka ta nie przekroczy 2% wskaźnika odtworzeniowego. Tym samym maksymalna stawka czynszu wyniesie: 1,2% w 2026 r.; 1,4% w 2027 r.; 1,6% w 2028 r.; 1,8% w 2029 r. oraz 2,0% w 2030 r., w odniesieniu do wskaźnika odtworzeniowego obowiązującego w okresie od 1 kwietnia do 30 września danego roku.

Poglądowy wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 7

Ustala się stawki bazowe czynszu w poszczególnych latach maksymalnie do :	
2026	1,20 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2027	1,40 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2028	1,60 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2029	1,80 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2030	2,00 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni

W każdym roku obowiązywania programu zakłada się stopniowe zwiększanie stawki bazowej czynszu w taki sposób, aby w pierwszym roku obowiązywania programu osiągnęła ona maksymalnie do 1,2% wartości wskaźnika odtworzeniowego, a w kolejnych czterech latach była corocznie zwiększana nie mniej niż o 0,1% wskaźnika odtworzeniowego w stosunku do roku poprzedniego. W ostatnim roku obowiązywania programu, tj. w 2030 r., stawka czynszu może osiągnąć maksymalnie poziom 2,0% wskaźnika odtworzeniowego ogłoszonego przez Wojewodę na okres od 1 kwietnia 2030 r. do 30 września 2030 r.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu oraz czynników ją korygujących, wynikających z położenia lokalu, standardu, wyposażenia technicznego, stanu technicznego budynku oraz innych cech użytkowych wpływających na wartość użytkowa lokalu. Nie częściej niż co 3 lata i nie rzadziej niż co 5 lat, wynajmujący dokonuje weryfikacji spełnienia przez najemców, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.

W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego zgodnie z art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustalana jest wysokość czynszu odpowiadającego dochodom gospodarstwa domowego.

Ustala się następujące czynniki obniżające wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy :

1. brak c.o. w lokalu – 10 %
2. brak łazienki w lokalu – 10 %
3. brak wody w lokalu – 15 %
4. brak kanalizacji w lokalu – 5 %
5. lokal położony na terenach wiejskich – 5 %

Tabela nr 8.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice wg standardu lokalu mieszkalnego na dzień 01.10.2025 r.						
Lp.	Rodzaj zasobu	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stawka w zł za m ²	Wartość czynszu za m-c
1.	Lokale zajmowane z umową	Lokale z pełną stawką czynszu	4	138,90	5,68	788,95 zł
2.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 10 %	57	2821,88	5,11	14 335,25 zł
3.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 15 %	0	0,00	0	0,00 zł
4.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 20 %	33	1536,11	4,54	6 973,94 zł
5.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 25 %	0	0,00	0	0,00 zł
6.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 30 %	22	1210,15	3,98	4 816,40 zł
7.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 35 %	0	0,00	0	0,00 zł
8.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 40 %	5	263,48	3,41	898,47 zł
9.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 45 %	0	0,00	0	0,00 zł
10.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 50 %	1	49,10	2,84	139,44 zł
11.	Lokale zajmowane bezumownie	Lokale z obniżoną stawką czynszu 10 %	4	175,16	5,11	895,07 zł
12.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 20 %	1	26,00	4,54	118,04 zł
13.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 30 %	5	314,58	3,98	1 252,03 zł
14.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 40 %	1	55,70	3,41	189,94 zł
15.		Lokale objęte czynszem indywidualnym	0	0,00	0	0,00 zł
16.	Lokale – pustostany	-----	2	38,70	0	0,00 zł
17.	Lokale na sprzedaż		2	197,65	0	0,00 zł
18.	Lokale we władaniu Gminy Barwice		2	137,20	5,68	779,30 zł
	Razem		139	6964,61		31 186,83 zł

* dane uzyskane od Zarządcy nieruchomości – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Barwicach

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku ulepszeń lokalu przez najemcę, za zgodą wynajmującego i na własny koszt, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków, odpadów stałych, itp.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/299/2021 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 5 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice, niniejsza

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Uchwała określa w szczególności :

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Barwickiej wspólnoty samorządowej Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

Na podstawie Uchwały Nr z Uchwała Nr XXXIV/299/2021 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 5 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice, przyjmowane są wnioski o najem lokali mieszkalnych. Na podstawie złożonych wniosków tworzona jest lista osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

Według stanu na dzień 31 października 2025 r., aktualne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wynosi 27 gospodarstw domowych. Dane te wynikają ze złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego-komunalnego oraz z prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali.

W latach 2026 – 2030 zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice sprawowane będzie nadal przez dotychczasowego zarządcę nieruchomości, tj. „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” Sp. z o.o. w Barwicach, na zasadach i warunkach określonych w umowie dzierżawy zawartej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Zadania zarządcy nieruchomości w ramach zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności :

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 5) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami,

- 6) dokonywanie przeglądów technicznych i utrzymanie dobrego stanu zasobu mieszkaniowego,
- 7) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Gminy oraz opracowywanie i przedstawianie danych dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej.

W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

ZRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2026 - 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych.

Utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy może być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających strefę mieszkaniową :

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

Wysokość wydatków w kolejnych latach Programu z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (administrowanie, zarządzanie i konserwacja* (zł))	Koszty remontów i wydatki na fundusz remontowy wspólnot* (zł)	Koszty remontów (zł)	Ogółem wydatki (zł)
2026	696.540,39	185.237,04	525 000,00	1.406777,43
2027	717.436,60	185.237,04	1.910.000,00	2.812673,64
2028	738.959,70	185.237,04	1.721.000,00	2.645196,74
2029	761.128,49	185.237,04	1.546.000,00	2.492365,53
2030	783.962,34	185.237,04	1.713.000,00	2.682199,38

* dane uzyskane od Zarządcy nieruchomości – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Barwicach

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą w szczególności następujące działania :

- 1) prowadzenie polityki zamian lokali uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem oraz potrzeby mieszkaniowe najemców związane z ich stanem zdrowia,
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców zakresie zamian w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 3) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 4) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu podnoszenia standardu zasobu,
- 5) uczestniczenie przez Gminę w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 6) sprzedaż lokali na zasadach określonych w rozdziale 4 niniejszego Programu,
- 7) budowa nowych budynków komunalnych,
- 8) udzielanie dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty należności, umorzenia należności, pomoc oddłużeniową poprzez realizację odpowiednich programów socjalnych,
- 9) prowadzenie działań z zakresu pomocy społecznej poprzez przeznaczenie lokali mieszkalnych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w tym m.in. do utworzenia mieszkań wspomaganych, które dzięki sprawowanym nad nimi nadzorem dają możliwość zamieszkiwania osobom z grupy wykluczenia społecznego, a także osobom, których stan zdrowia wymaga sprawowania intensywnego nadzoru lub opieki.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Zadania objęte wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice na lata 2026 - 2030 będą realizowane w miarę możliwości finansowych Gminy Barwice.

Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.